بسمه تعالی

الزامات ضابطه فنی و معماری هتل ها

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **شماره بند** | **شرح مشخصات ضابطه** | **1 ستاره** | **2 ستاره** | **3 ستاره** | **4 ستاره** | **5 ستاره** |
| 3 | حداقل تعداد اتاقها (برای هتل های احداثی) | 10 | 20 | 30 | 50 | 100 |
| 4 | حداقل تعداد اتاقها (برای هتل های تبدیلی) | 10 | 15 | 20 |  |  |
| 8 | حداقل عرض زمین یا ساختمان برای دسترسی مستقیم به خیابان (متر) | 8 | 10 | 12 | 14 | 15 |
| 9 | حداقل مساحت زمین (مترمربع) | 400 | 600 | 1000 | 2000 | 2500 |
| 10 | حداکثر نسبت زیربنای هر طبقه (به استثنای طبقات پارکینگ و زیرزمین) | 80% | 75% | 70% | 65% | 60% |
| 12 | تعداد پارکینگ به ازای تعداد اتاق مهمان | 6 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| 12 | حداقل تعداد پارکینگ | 4 | 8 | 12 | 20 | 30 |
| 14 و 15 و 16 | مساحت سالن نشیمن (لابی) | به نسبت هر اتاق حداقل 9/0 مترمربع | به نسبت هر اتاق حداقل 1/1 مترمربع | به نسبت هر اتاق حداقل 3/1 مترمربع | به نسبت هر اتاق حداقل 75/1 مترمربع | به نسبت هر اتاق حداقل 2 مترمربع |
| 14 و 15 و 16 | حداقل مساحت سالن نشیمن (لابی) - مترمربع | 15 | 20 | 60 | 150 | 200 |
| 18 | حداقل تعداد تلفن عمومی با کابین مخصوص (درسرسرای ورودی) | 1 | 1 | 2 | 3 | 3 |
| 19 | حداقل تعداد تلفن عمومی مخصوص تماس های راه دور با کابین مخصوص (درسرسرای ورودی) |  |  | 1 | 1 | 1 |
| 20 | مساحت سالن رستوران به ازای هر اتاق | 1  (اجباری نیست) | 2/1  (اجباری نیست) | 2/1 | 5/1 | 8/1 |
| 20 | حداقل مساحت سالن رستوران (مترمربع) | 40  (اجباری نیست) | 50  (اجباری نیست) |  |  |  |
| 21 | وجود رستوران های سنتی و رستوران های اختصاصی در هتل |  |  |  |  | 1 |
| 22 | حداقل نسبت مساحت آشپزخانه به مساحت رستوران | 40% | 45% | 50% | 55% | 60% |
| 25 | وجود فضای لازم (فیلتر) بین رستوران و آشپزخانه متناسب با سطح آشپزخانه (با پیش بینی تهویه هوا) |  |  | 🗸 | 🗸 | 🗸 |
| 27 | وجود سالن چایخانه (کافی شاپ) و آبدارخانه مخصوص آن |  |  |  | 🗸 | 🗸 |
| 28 | وجود کافه تریا در مجاورت سالن نشیمن (لابی) |  |  | 🗸 | 🗸 | 🗸 |
| 29 | وجود مغازه ها و فروشگاه های مختلف در طبقه همکف مشروط بر اینکه هیچکدام از آنها ورودی به خیابان یا معابر نداشته باشد |  |  |  | 🗸 | 🗸 |
| 30 | وجود آرایشگاه مردانه و زنانه مجزا |  |  |  | 🗸 | 🗸 |
| 31 | وجود واکسی |  |  |  | 🗸 | 🗸 |
| 32 | وجود غرفه فروش کتب، مجلات، روزنامه، فیلم و اسلاید |  |  |  | 🗸 | 🗸 |
| 33 | وجود دفتر خدمات تاکسی سرویس برای مهمانان هتل |  |  |  | 🗸 | 🗸 |
| 34 | وجود باجه ذخیره بلیط مسافرت و خدمات فرهنگی |  |  |  |  | 🗸 |
| 35 | وجود باجه امور بانکی و ارزی |  |  |  | 🗸 | 🗸 |
| 36 | وجود باجه دورنویس، تلکس، پست و تلگراف |  |  |  | 🗸 | 🗸 |
| 37 | وجود غرفه شیرینی، شکلات و امثال آن |  |  |  | 🗸 | 🗸 |
| 38 | وجود محل برگزاری نمایشگاه های هنری |  |  |  |  | 🗸 |
| 39 | حداقل مساحت اتاق یکنفره با تخت خواب به ابعاد 2\*1 متر (بدون احتساب فضای حمام و راهروی ورودی) | 9 | 10 | 12 | 13 | 14 |
| 40 | حداقل مساحت اتاق دونفره یک تخته با تخت خواب به ابعاد 2\*5/1 متر (بدون احتساب فضای حمام و راهروی ورودی) | 11 | 12 | 14 | 16 | 17 |
| 41 | حداقل مساحت اتاق دونفره دو تخته با تخت خواب به ابعاد 2\*1 متر (بدون احتساب فضای حمام و راهروی ورودی) | 12 | 14 | 15 | 17 | 18 |
| 42 | کلیه اتاقها باید دارای نور طبیعی باشند و ارتفاع کف پنجره نباید از یک متر بیشتر باشد | 🗸 | 🗸 | 🗸 | 🗸 | 🗸 |
| 43 | حداقل طول گنجه توکار اتاقها - متر (با عمق حداقل 60 سانتیمتر و ارتفاع حداقل 2 متر) | 1 | 2/1 | 4/1 | 6/1 | 6/1 |
| 44 | پیش بینی محلی برای بالش و پتوی اضافی در داخل گنجه و محلی مناسب برای زیرچمدانی |  | 🗸 | 🗸 | 🗸 | 🗸 |
| 45 | حداقل مساحت سرویس بهداشتی در کلیه اتاقها | 3 | 3 |  |  |  |
| 45 | حداقل تعداد دستشویی و توالت عمومی به ازای تعداد اتاقهای بدون سرویس بهداشتی | 6 | 4 |  |  |  |
| 45 | وجود حداقل 1 عدد توالت ایرانی، 1 عدد توالت فرنگی و 1 عدد دستشویی در هر یک از سرویس های بهداشتی عمومی مردانه و زنانه در هر طبقه | 🗸 | 🗸 |  |  |  |
| 45 | حداقل تعداد حمام های عمومی مردانه و زنانه به ازای تعداد اتاقهای بدون سرویس بهداشتی | 8 | 6 |  |  |  |
| 45 | وجود محل تی شوی خانه با حوضچه های آب گرم و سرد | 🗸 | 🗸 | 🗸 | 🗸 | 🗸 |
| 46 | حداقل تعداد توالت ایرانی و دستشوئی در هر طبقه واقع در انتهای راهرو (کلیه اتاقها دارای سرویس بهداشتی اختصاصی می باشند) |  |  | 1 | 1 | 1 |
| 47 و 48 | حداقل مساحت سرویس بهداشتی شامل دستشویی، توالت، زیردوشی یا وان مجهز به دوش دیواری (مترمربع) |  |  | 5/3 | 4 | 4 |
| 50 | وجود سوئیت شامل اتاق خواب و فضای نشیمن مجزا با نور طبیعی برای هر 2 فضا (حداقل 10% اتاقهای مهمان) |  |  |  | 🗸 | 🗸 |
| 51 | حداقل تعداد آپارتمان شامل اتاقهای خواب، سالن پذیرایی و نهارخوری مجزا (و در صورت نیاز اتاق همراه) |  |  |  |  | 1 |
| 51 | حداقل تعداد سرویس بهداشتی کامل در داخل هر آپارتمان |  |  |  |  | 2 |
| 56 و 57 | حداقل ضخامت دیوارهای مشترک بین 2 اتاق جهت جلوگیری از انتقال صوت | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 |
| 59 | وجود آسانسور نفربر برای بیشتر از 2 طبقه بر روی طبقه همکف (به تعداد مورد نیاز و با ظرفیت مناسب) | 🗸 | 🗸 | 🗸 | 🗸 | 🗸 |
| 61 | وجود پله فرار برای هتل های بیشتر از 2 طبقه | 🗸 | 🗸 | 🗸 | 🗸 | 🗸 |
| 64 | وجود اتاق مخصوص مهمانان معلول (در اولین طبقه ای که به اتاقهای مهمان اختصاص می یابد) | 🗸 | 🗸 | 🗸 | 🗸 | 🗸 |
| 65 | حداقل عرض راهرو (باید متناسب با طول راهرو باشد و تا 18 متر طول راهرو، نباید دارای عرضی کمتر از اعداد مقابل باشد) - متر | 20/1 | 40/1 | 50/1 | 70/1 | 00/2 |
| 101 | وجود دستگاه مولد برق اضطراری (ژنراتور) و استقرار در محل مناسب و به دور از دید مهمانان (در هتل های 1 ستاره و 2 ستاره فقط تولید انرژی الکتریکی برای تامین روشنایی اتاقها و سایر محل های ضرروی کفایت می کند) | 🗸 | 🗸 | 🗸 | 🗸 | 🗸 |
| 106 | احداث منابع ذخیره آب برای مواقع اضطراری با گنجایش و فشار مناسب (برای مدت زمان حداقل 24 ساعت) | 🗸 | 🗸 | 🗸 | 🗸 | 🗸 |

* تعیین کروکی موقعیت زمین و یا ساختمان تبدیلی شامل خیابانها، ساختمانها، تاسیسات و مناظر آن تا شعاع حداقل 200 متری (6)
* تعیین سیستم دفع فاضلاب و زباله برای هتل های 3 و 4 و 5 ستاره و در موارد لزوم برای هتل های 1 و 2 ستاره (6)
* اختصاص نصف مساحت محوطه (فضای باز) به فضای سبز (11)
* مشخصات پارکینگ (12):
* ارتفاع ورودی پارکینگ در رمپ حداقل 2 متر
* از هر خیابان یا کوچه فقط یک راه ورودی برای پارکینگ مجاز می باشد، مگر اینکه طول زمین بیشتر از 20 متر باشد
* زیرزمین برای استفاده پارکینگ باید دارای دسترسی مستقیم به طبقات باشد (از طریق پله یا آسانسور)
* عرض رمپ جهت دسترسی به پارکینگ برای حداکثر تا 20 اتاق حداقل 5/3 متر و از 20 اتاق به بالا حداقل 5 متر است، ضمنا می توان 2 راه ورودی و خروجی هر یک به عرض حداقل 5/3 متر پیش بینی کرد
* فضای لازم برای پارک هر اتومبیل حداقل 5\*3 متر است، چنانچه 2 اتومبیل در کنار هم پارک شوند حداقل ابعاد فضا 5\*5 متر خواهد بود
* عرض مسیر مانور اتومبیل حداقل 5 متر (محور به محور)
* اگر پارکینگ در فضای باز پیش بینی شود، سطح لازم برای هر اتومبیل حداقل 15 مترمربع پیش بینی شود (یعنی با ابعاد حداقل 5\*3 متر)
* برای سالن های جشن، کنفرانس، سمینار و رستوران ها باید پارکینگ متناسب با فضا اضافه شود
* وجود ارتباط مستقیم رستوران با بیرون هتل برای هتل هایی که علاوه بر مهمانان هتل، از افراد غیر هم پذیرایی می کنند (مخصوصا برای رستوران هایی که در طبقات بالا و یا زیرزمین قرار دارند) (20)
* وجود فضای صبحانه خوری در هتل های 1 ستاره و 2 ستاره الزامی است (20)
* حداقل 15% از تعداد کل اتاقهای مهمانان، باید 1 نفره باشد (39)
* حداقل 30% از تعداد کل اتاقهای مهمانان، باید 2 نفره یک تخته باشد (40)
* در صورت تعبیه توالت فرنگی در اتاقها، نصب بیده ضروری است (45)
* ارتفاع اتاق مهمان در سقف های افقی نباید از 60/2 متر کمتر و در سقف های شیب دار بطور متوسط نباید از 40/2 متر کمتر باشد. ضمنا حداقل ارتفاع پائین تر قسمت سقف شیب دار در داخل اتاق نباید از 20/2 متر کمتر باشد (55)
* حداکثر فاصله پله فرار از دورترین اتاق نباید بیشتر از 30 متر بوده و باید در طبقه همکف به محوطه باز و یا فضاهای عمومی منتهی شود. پله فرار باید بصورت باز (در فضای باز) و یا بصورت بسته با 2 در ایمنی پیش بینی شود(61)
* درصورت وجود اتاق مهمان در طبقه همکف، حداقل ارتفاع کف پنجره نسبت به کف محوطه اطراف ساختمان نباید کمتر از 2 متر باشد که در اینصورت ارتفاع کف طبقه همکف نسبت به محوطه نباید از 20/1 متر کمتر باشد (63)
* اگر اتاق های مهمان از نور حیاط خلوت استفاده می کنند، حداکثر تا 4 طبقه نباید عرض حیاط خلوت کمتر از 3 متر و مساحت آن کمتر از 12 مترمربع باشد و به ازای هر طبقه بیشتر از 4 طبقه، 25 سانتیمتر به عمق فضای مقابل پنجره ها باید اضافه شود. در مناطق گرمسیر مانند استان های خوزستان، سیستان و بلوچستان و غیره ابعاد حیاط خلوت می تواند نیم متر کمتر باشد (67)
* راهرو طبقات جهت مشرف نشدن به اتاق های مهمان، می توانند از ارتفاع حداقل 8/1 متر به بالا دارای پنجره به حیاط خلوت اتاقهای مذکور باشند (67)
* حداقل ارتفاع کف تا زیر سقف سرویس های بهداشتی اتاقها و سرویس های بهداشتی عمومی نباید از 20/2 متر کمتر باشد (71)
* حداقل ابعاد زیردوشی باید 80\*80 سانتیمتر و حداقل عرض آن 70 سانتیمتر و حداقل طول آن 160 سانتیمتر باشد (72)
* مساحت اتاق مطالعه و کتابخانه (بدون محل سرو نوشابه و غذا) در محل مناسب و آرام فقط برای هتل های 5 ستاره حداقل 30 مترمربع است (79)